

# Kommunalentwicklung Grundstücksneuordnung Erschließungsträgerschaft Erschließungsplanung Projektmanagement

Neubaugebiet „Lange Äcker/ Mangold“  
Auswertung Eigentümergespräche

# Agenda

1. Bisheriger Projektverlauf
2. Kritik der Eigentümer
3. Städtebaulicher Entwurf
4. Auswertung Eigentümergespräche
5. Weitere mögliche Entwicklungsmöglichkeit

# Bisheriger Projektverlauf

2017/2018	Antrag der CDU-Fraktion auf Erschließung eines Neubaugebiets
März 2017	Gemeinderat beschließt die Durchführung einer Machbarkeitsstudie
Juli 2018	Erörterung der Ergebnisse mit den beteiligten Behörden
Oktober 2018	Einwohnerversammlung mit Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und die weitere Vorgehensweise
November 2018	Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zur Erschließung des Neubaugebiets „Lange Äcker/ Mangold“
Dez. 2018 bis März 2019	Vorstellung verschiedener Erschließungsträger im Gemeinderat
April 2019	Beauftragung der KiB als Erschließungsträger
Mai 2019 bis April 2020	Erarbeitung städtebauliches Konzept durch das Büro Schöffler, Infrastrukturplanung, Studie zu den Erschließungskosten und Vorschlag für die Umlegungsbedingungen

# Bisheriger Projektverlauf

Mai 2020	Gemeinderat beschließt vorläufige Umlegungsbedingungen
Juni 2020	Schriftliche Eigentümerinformation
Juni 2020 bis August 2020	Telefonische Eigentümergespräche
September 2020	Auswertung Eigentümergespräche
Oktober 2020	Eigentümerinformationsschreiben
November 2020	Entscheidung zur Überplanung des Neubaugebiets
Dezember 2020 bis April 2021	Überarbeitung städtebauliches Konzept
Mai/Juni 2021	Anpassung Erschließungskosten und Umlegungsbedingungen
15.07.2021	Gemeinderat bestätigt neue vorläufige Bedingungen



# Bisheriger Projektverlauf

16.07.2021	Eigentümerinformationsveranstaltung
August 2021 Bis Oktober 2021	Eigentümergegespräche in Präsenz und telefonisch
August 2020 bis November 2021	Verträge an die Eigentümer versendet
Anfang 2022	Auswertung Rücklauf Verträge

# Kritik der Eigentümer

## Hohe Erschließungskosten

„Gemeinde Eisingen muss sich an Verbindungsstraße beteiligen“

„Erschließung muss ohne Verbindungsstraße erfolgen“

„Verbindungsstraße wird nur genutzt, wenn man Richtung Stein fahren möchte.“

## Hoher Flächenabzug

„Nicht bebaubare Flurstücke (Schall) ausschließen“

„Mischgebiet ausweisen“

„Bisher wurden in Eisingen immer 30 % abgezogen“

„Grünflächen verkleinern“

„Weingut ist gar nicht laut“

## Anliegerproblematik

„Flurstück hinter Haus. Zufahrt von hinten“

„Lärmbelastung steigt“

„Alle werden durch Sennigstraße fahren“

„Anbindung im Osten des Baugebietes ist erforderlich“



# Kritik der Eigentümer

## Einbindung Eigentümer

„Wir wussten nichts vom  
Baugebiet.“

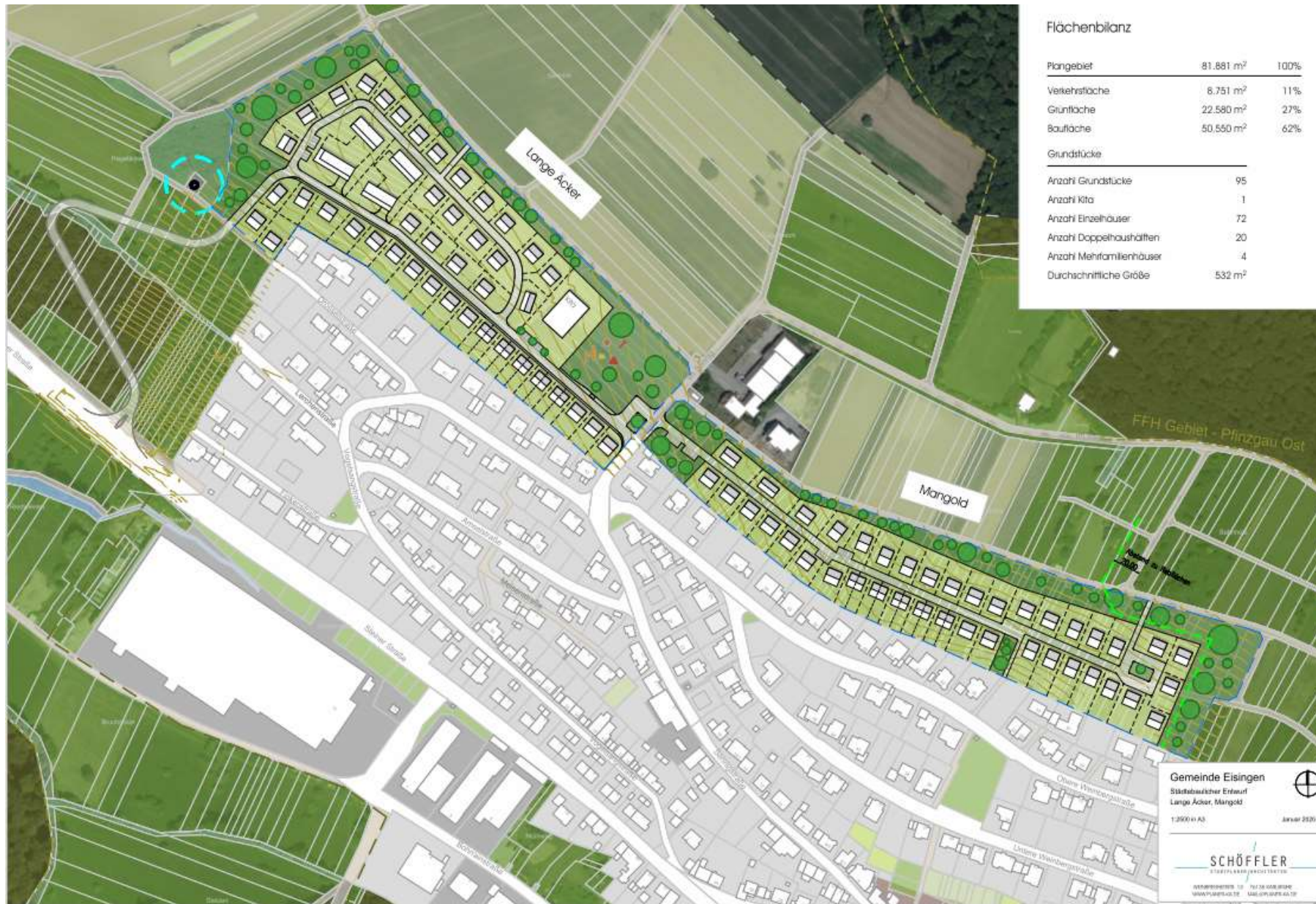
„Wir wollen eine  
Eigentümerinformations-  
veranstaltung in Präsenz“

## Sonstiges

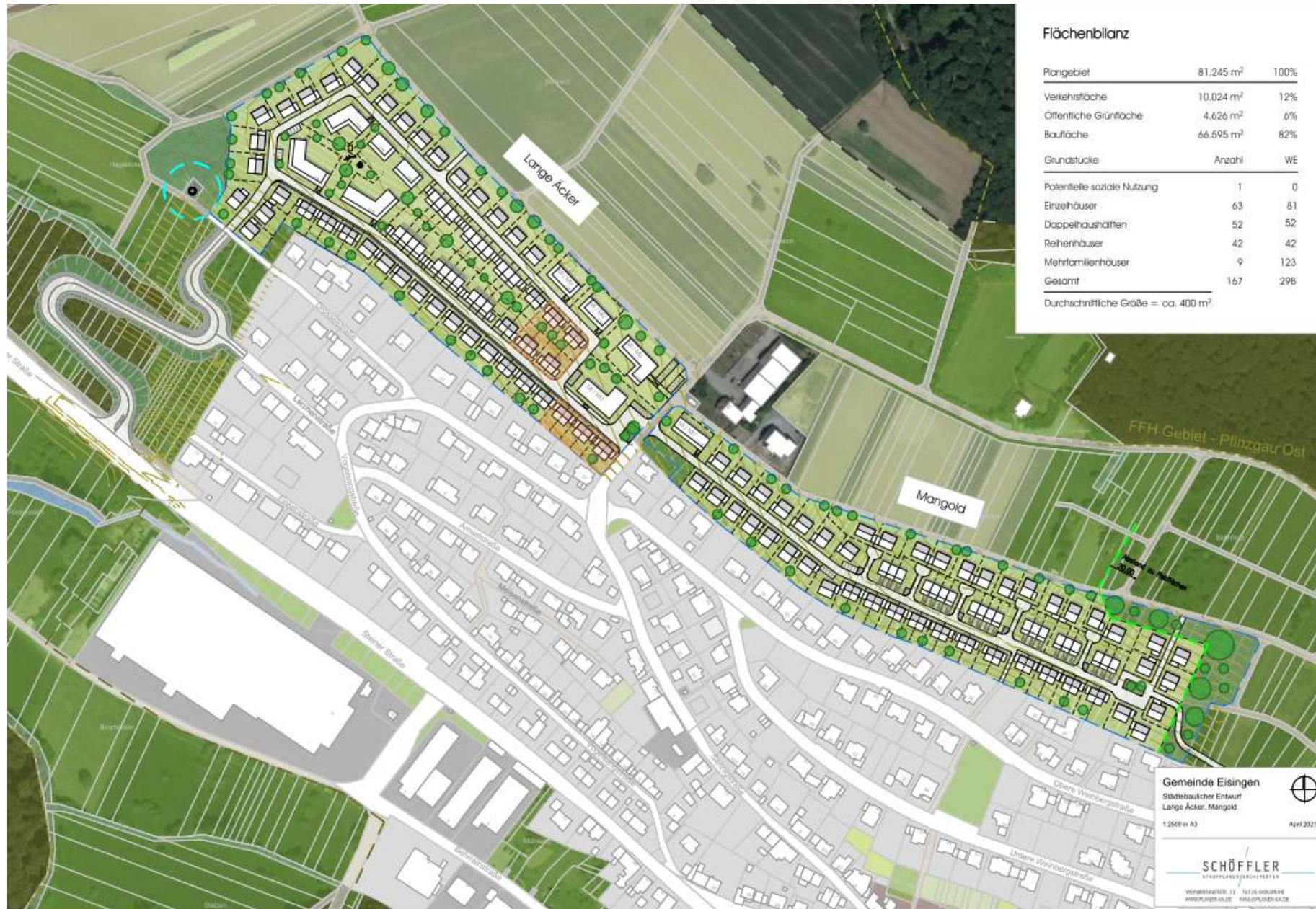
„Gemeinderat muss  
Bauverpflichtung ausschließen“



# Städtebaulicher Entwurf 2020



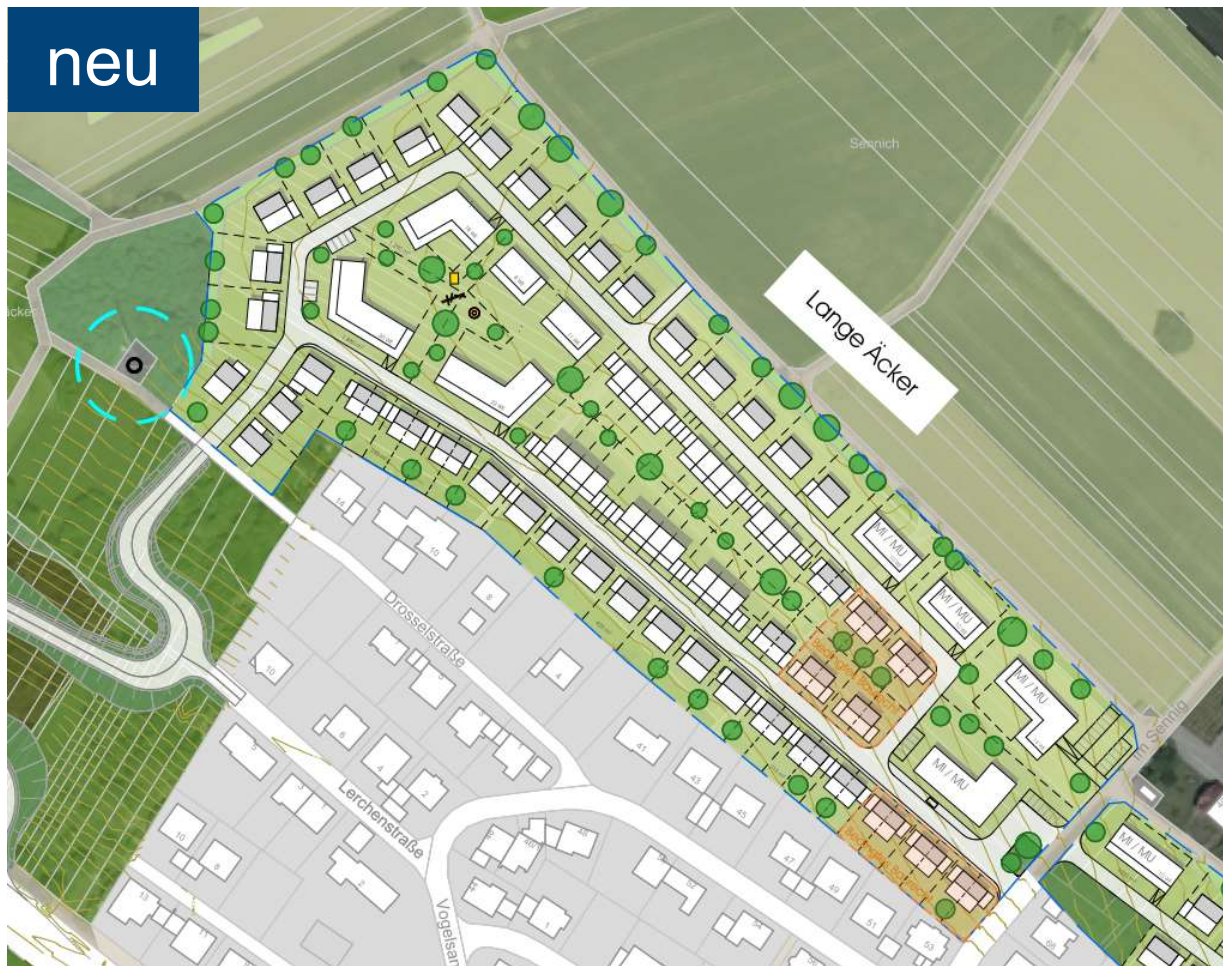






neu

„Lange Äcker“



alt



neu

„Mangold“



alt

# Vorläufige Umlegungsbedingungen

	2020	2021
Bodenrichtwert	300,00 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>
- Erschließungskosten	- 203,00 €/m <sup>2</sup>	- 172 €/m <sup>2</sup>
= Zuteilungswert	= 92,00 €/m <sup>2</sup>	= 178 €/m <sup>2</sup>
- Flächenabzug	- 45,65 %	- 30 %
= Einwurfs wert	= 50,00 €/m <sup>2</sup>	= 124,60 €/m <sup>2</sup>



# Auswertung der Eigentümergespräche



# Auswertung der Eigentümergespräche





# Auswertung der Eigentümergespräche

Gestartet mit 101 Eigentümern,  
87 Eigentümer sind verblieben:

davon 41 Planungskostenvertrag unterschrieben

davon 26 nicht gegen das Neubaugebiet,  
haben aber noch nicht unterschrieben

davon 20 nicht mitwirkungsbereit

# Weitere Entwicklungsmöglichkeiten

- ➡ In „Mangold“ deutlich mehr Personen die gegen das Neubaugebiet sind.  
Grund hierfür: viele kleine Flächen, wenig Bauplatzanspruch, viele Flurstücke liegen direkt hinter Häusern und werden als Hausgarten rückwärtige Zufahrt genutzt.
- ➡ Mitwirkungsbereitschaft in „Lange Äcker“ ist deutlich größer.
- ➡ Überlegung: kleineres Neubaugebiet in „Lange Äcker“ ausweisen mit späteren Erweiterungsmöglichkeiten.





gemäß Bestandsverzeichnis



gemäß Bestandsverzeichnis

Erweiterungsmöglichkeit bleibt bestehen

Schall?





# Weitere Entwicklungsmöglichkeiten

Zu klärende Punkte insofern diese Möglichkeit weiterverfolgt werden soll:

- ➡ Schall Weingut Otto Keller
- ➡ Verkehrliche Anbindung über Sennigstraße
- ➡ Regenentwässerung
- ➡ Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

# Weitere Entwicklungsmöglichkeiten

Vorgehensweise insofern diese Möglichkeit weiterverfolgt werden soll:

- ➡ Stadtplaner erstellt städtebauliches Konzept
- ➡ Schallbetrachtung
- ➡ Infrastrukturingenieure erstellen Machbarkeitsstudie
- ➡ Kalkulation Erschließungskosten + Vorschlag Umlegungsbedingungen
- ➡ Gemeinderat beschließt Umlegungsbedingungen
- ➡ Eigentümerinformation für alle Eigentümer die in der verkleinerten Variante liegen
- ➡ Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft
- ➡ Entscheidung im Gemeinderat, ob Variante weiterverfolgt werden soll

**Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**